



Årsredovisning

2011

HSB Bostadsrättsförening

Bagaregården i Göteborg

HSB:s Bostadsrättsförening Bagaregården i Göteborg



HSB Brf Bagaregården är en medelstor bostadsrättsförening belägen längst öster ut i stadsdelen Bagaregården, Göteborg. Föreningen som bildades så tidigt som 1939, består av tre stycken tvåvåningshus med 16 lägenheter i varje. Husen ligger på egen mark och längs den av Göteborgs stad arrenderade Sävenäsgatan.

Läget är skyddat bakom Lilla Munkebäcksgatans bebyggelse, och gården vetter mot ett större skogsområde som klättrar upp mot Strömmensberg. Här erbjuds medlemmarna ett radhuslikt boende med naturen som närmsta granne, endast fem minuter från centrala Göteborg.

Vision

Genom livets olika skeden är man i behov av olika boendeformer och storlek på bostaden. En del av våra medlemmar inleder sitt boende hos oss, för att sedan när familjen växer, tvingas söka bostad på annat håll, i andra föreningar eller kanske i egna hus. För andra medlemmar passar våra lägenhetsstorlekar perfekt, och då väljer man ofta att stanna länge hos oss.

Oavsett av vilken anledning man bor, eller har bott i vår förening, så är det vår vision att boendet hos oss ska vara det man minns längst och med störst glädje. Vi vill att medlemmarna skall minnas boendet för ron, för tryggheten, för kvalitén och för omsorgen om den enskilde och om husen vi förvaltar åt medlemmarna.

Årsredovisning 2011, upprättad februari 2012 av Niclas Jonsson

Omslagets bild, foto: Géza Pályi © 2012 – www.geza.se

Mål

Styrelsen för Brf Bagaregården går varje år igenom vilka målsättningar man avser att ha med verksamheten. Det kan vara att fortsätta mot tidigare mål, men även nya kan tillkomma. Mål som återkommer är t ex olika underhållsåtgärder, vilka tas fram främst genom arbetet med och tillämpningen av föreningens underhållsplan. Utöver dessa verksamhetsrelaterade mål definierar styrelsen också övergripande mål som skall skapa mervärde åt medlemmarna.

Övergripande mål satt 2005:

”Styrelsen skall verka för att medlemmarna får så jämn boendekostnad som möjligt”

Detta innebär att avgiftshöjningar skall planeras i enlighet med underhållsplanen och initieras i så god tid att föreningens underhåll fördelas rättvist över tid. Styrelsen skall försöka hålla en jämn avgiftsnivå, och undvika kraftiga höjningar eller kortsiktiga sänkningar.

Mål satt 2009:

”Styrelsen skall verka för att medlemmarnas värde av att bo i Brf Bagaregården upplevs öka varje år.”

Detta innebär att styrelsen vid sidan av det ordinarie underhållet skall verka för att det årligen görs förbättringar eller investeringar som av medlemmarna upplevs som mervärden.



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Bagaregården i Göteborg

I enlighet med föreningens stadgar får styrelsen härmed avge följande redogörelse över föreningens förvaltning under år 2011, vilket var föreningens 72: a Verksamhetsår.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26/4 2011. I stämman deltog 26 medlemmar samt HSB:s ledamot Martin Palm (avgående) och Lars-Åke Skystedt (tillträdande HSB ledamot).

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen består av 48 lägenheter. Vid årets slut hade föreningen 52 medlemmar. Under året har 5 st lägenheter överlåtits och de nya medlemmarna är:

Lägenhet 27	Teresia Anicic
Lägenhet 28	Johan Zachrisson
Lägenhet 36	Linda Petersson
Lägenhet 37	Jeanette Nordin
Lägenhet 43	Daniel Otfors, Åsa Ottosson

Vi hälsar de nya medlemmarna välkomna och hoppas ni ska trivas i vår förening!

Styrelse samt suppleanter

Niclas Jonsson	Ordförande/förvaltare
Sofia Belcaid	Vice ordförande
Géza Pályi	Sekreterare
Stefan Moberg	Kassör
Lars-Åke Skystedt	Utsedd av HSB Göteborg
Jon Jonsson	Suppleant
Anna Flygring	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden. Ordinarie ledamöter i tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är: Stefan Moberg och Niclas Jonsson samt suppleanterna.

Firmatecknare har varit Niclas Jonsson, Géza Pályi, Sofia Belcaid och Stefan Moberg, två i förening.

Revisorer

Intern revisor har varit Bengt Thor, extern revisor är Peter Erixzon (Aukt.), båda är valda av stämman.

HSB:s Bostadsrättsförening Bagaregården i Göteborg

Valberedning

Valberedning har varit Lotta Persson och Marianne Rapp-Ljunggren.

Representanter i HSB: s fullmäktige

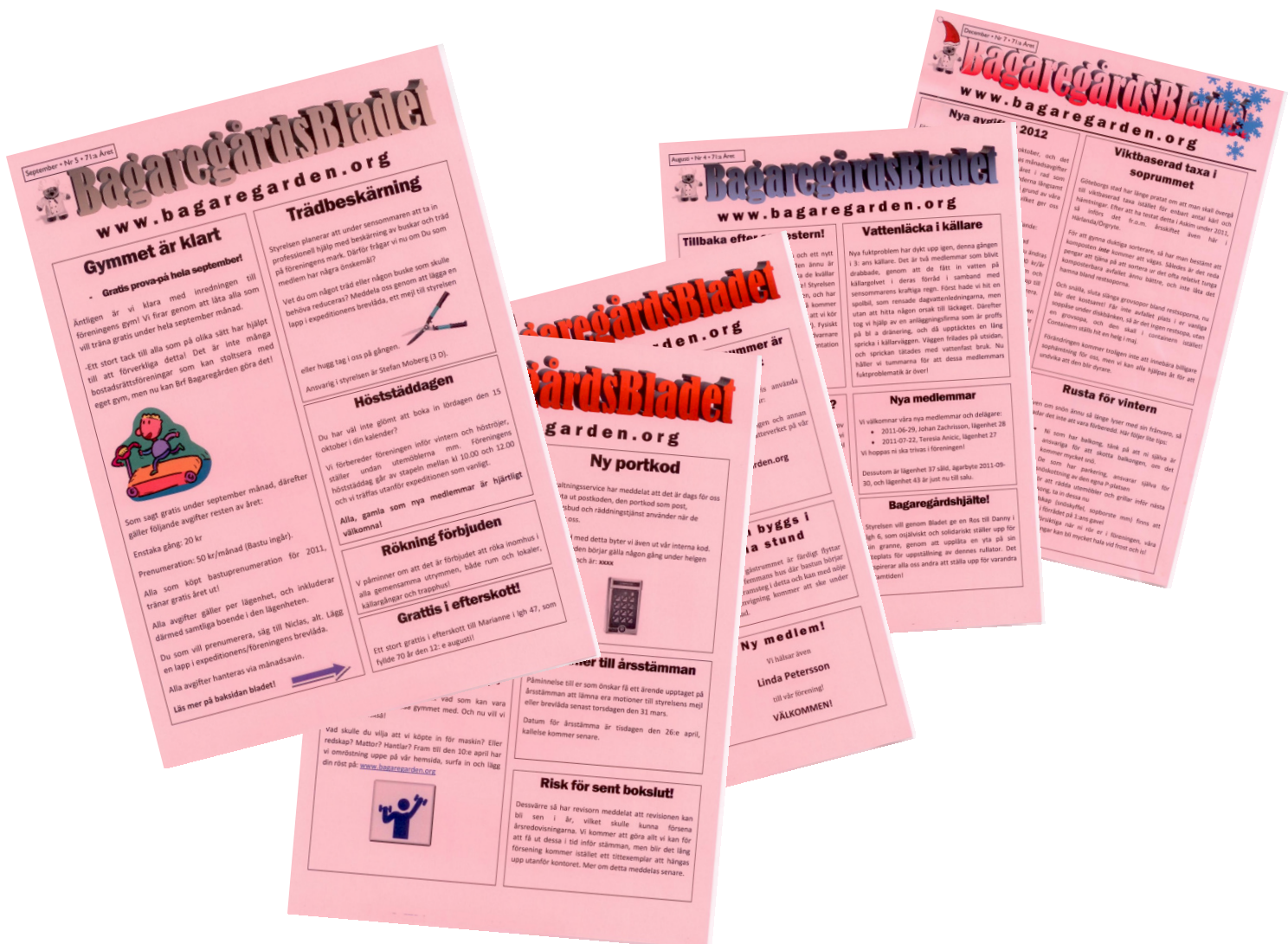
Föreningens representant i HSB: s fullmäktige har varit Niclas Jonsson med övriga ordinarie ledamöter i styrelsen som suppleanter.

Personal

Föreningen har under året inte haft någon anställd personal. Fastighetsskötseln har utförts av HSB Fastighetsservice AB.

Information

Informerade medlemmar = engagerade medlemmar. Information ges löpande via anslagstavlor i trapphusen, tidningen "Bagaregårdsbladet", samt vår hemsida: www.bagaregarden.org.



Fastigheterna

Fastighetsbeteckning: Bagaregården 26:1

Antal lägenheter: 48

Lägenhetsyta: Totalt 2 368 m² + 34,5 m² biyta

Lokalyta: 81,5 m²

Lägenhetsstorlekar:	2 rok	4 st	47,0 m ²
	2 rok	40 st	48,5 m ²
	3 rok	3 st	60,0 m ²
	5 rok	1 st	60 m ² + 34,5 m ²

Specifikation av fastigheter

Byggnadsår:	1939	
Antal Lägenheter:	48	
Lägenhetsytor:	2 402,5 m ²	
Medelvärde, lägenhetsyta:	50 m ²	
Byggnadskostnad, 1939:	902 600 kr	
Produktionskostnad 1939:	708 000 kr	
Rotrenovering 1984:	9 448 000 kr	
Produktionskostnad 1984:	7 672 000 kr	
Produktionskostnad 2003:	2 297 000 kr	
Taxeringsvärde fastigheten:	28 312 000 kr	(28 312 000 kr)
Varav byggnadsvärde:	18 312 000 kr	(18 312 000 kr)
Varav mark:	10 000 000 kr	(10 000 000 kr)
Lokaler:	312 000 kr	(312 000 kr)
Marknadsvärdering 2006:	30 000 000 kr	
Bilparkeringsplatser:	29 uthyrningsplatser	
	3 besöksplatser	



1939	Byggnadsår, föreningen bildas.
1939-1947	Kokseldning under krigsåren.
1947	Oljeeldning införs.
1961	Hela Sävenäsgatan arrenderas av Göteborgs Stad.
1962	Fasadbeklädnad med eternitplattor utförs.
1973	Byte av kallvattenrör från galv till kopparrör.
1982	Taket läggs om på alla tre husen.
1982	Båda oljepannorna byts ut.
1983	Sista gasspisen i föreningen skrotas.
1984	Skanska totalrenoverar alla tre husen.
1984	Fjärrvärme införs i hela stadsdelen.
1985	HSB Fastighetsservice startar och egen personal slopas.
1985	Hela gatan asfalteras om.
1991	Telia kabel-TV med basutbud installeras.
1996	Föreningen köper in datorutrustning.
1996	OVK-besiktning av hela föreningen utförs.
1997	Byte av termostater samt injustering av värmesystemet utförs.
1997	MUFA-systemet för underhåll införs.
1998	Alla elcentraler uppgraderas.
1998	Föreningen börjar handha hushållselen i egen regi.
1999	Föreningen installerar Telia Hipnets (numera Com Hem) bredband via kabel-TV.
2000	Föreningen inför total källsortering i befintligt soprum.
2000	Miljöbesiktning av hela föreningen utförs.
2001	Alla entrédörrar byts ut, nya tak till entréerna, nya entrépartier, portlås med telefon till varje lägenhet, stolpbelysning längs hela gårdssidan, trätapporna byts ut, alla trappor målas.
2002	Kodlåssystemet på entrédörrarna installeras.
2003	Panelen byts ut och målas på alla husblock, trapphusen målas, alla tak läggs om, alla hängrännor byts ut.
2006	Tvättstugan i hus ett totalrenoveras. Samtliga stammar spolas rent av Clean Pipe System.
2007	Ny uteplats byggd framför treans hus.
2008	OVK-besiktning av hela föreningen utförs.
2010	Övernattningslägenhet byggs och invigs. Föreningens hemsida lanseras.
2011	Bastu och gym byggs och invigs, Ny uteplats framför hus fem

Föreningens miljöverksamhet

- Föreningen slopade 1984 egen panncentral och har sedan dess fjärrvärme.
- Asbestskivor som fasadbeklädnad togs bort 1984 och 1997 utfördes asbestsanering av alla rör.
- Kompostering av hushållsavfall i komposteringspåsar infördes i Renovas regi 1997.
- Föreningen utförde år 2000 en miljöinventering.
- Föreningen införde år 2000 total källsortering av allt hushållsavfall i befintligt soprum.
- Föreningen köper sedan 2007 miljömärkt el, 90 % vattenkraft och 10 % vindkraft.
- 2009: Ytterligare sorteringsbara fraktioner har införts i soprummet.

Avgifter och hyror

Under räkenskapsåret och efter räkenskapsårets utgång lämnades avgifterna oförändrade.

Brf Bagaregården har som strategi att för varje år som går göra föreningen lite bättre och lite starkare. Detta gör att vi kan hålla samma avgift, trots att de taxebundna kostnaderna (t ex el, värme, sophämtning, vatten m fl.) hela tiden tenderar att öka. Arbetet kan delas in i tre delar:

- 1) Fler intäkter. Det är inte det samma som *mer* intäkter, i så fall hade det varit enkelt, bara att höja avgifterna. Istället försöker vi skapa fler ben att stå på, exempel från de senaste åren är att vi genom ombyggnad utökat föreningens totala lägenhetsyta, vi har gjort om outnyttjade utrymmen i källarna till rum som vi får intäkter från och vi tar betalt av våra grannfastigheter för att de använder Sävenäsgatan.
- 2) Minskade kostnader. Enskilt största kostnaden som faktiskt går att påverka, utan att vi försämrar servicen eller sänker standarden i föreningen, är räntekostnaden på föreningens lån. Genom att amortera kraftigt, plus ett gynnsamt ränteläge, har vi på bara sju år kapat ränteutgifterna med två tredjedelar, och vi har en reell möjlighet att bli helt skuldfria inom 8-12 år. När vi dit, så kommer föreningen att kunna hålla områdets lägsta månadsavgift under överskådlig tid.
- 3) Sköta underhållet! Genom att hela tiden verkligen hålla efter, underhålla och ersätta utslitna byggdelar, så säkrar vi en god driftsekonomi för framtiden. Dyra reparationer eller skador hålls nere till ett minimum, samtidigt som vi under tiden alla kan njuta av ett fräscht boende.

Avgifterna sätts för att täcka driften och det planerade framtida underhållet. Målsättningen är att på sikt skapa en skuldfri förening med en jämförelsevis låg boendekostnad.

Året som gått

2011 har åter igen varit ett händelserikt men mycket bra år för föreningen och dess medlemmar. Vi slog budgeten rejält, vi har byggt klart och invigt bastu och gemensamt gym, samtidigt som vi amorterade ytterligare 499 500 kr på våra lån (motsvarande 7,4 % av vår skuld 1/1 2011).

Ekonomi: Omsättningen steg till 2 465 000 (2 439 000), vilket grundar sig på fler kringintäkter (gym, bastu, övernattningar), samt återvunna kundfordringar från den fastighetsägare som inte hade betalt för sin del av Sävenäsgatan 2010. På kostnadssidan utvecklades både el och värme positivt, båda dessa tunga utgiftsposter sjönk jämfört med föregående år. Vi valde i september att binda ett av våra rörliga lån, 1 500 000 kr bands på tre år till 3,12 % ränta, och med en årlig amortering om 30 000 kr.

Reparationer: Enda större reparationen under året var källarmuren på hus 3 som fick grävas fram ett par meter och tätas, då den hade spruckit och vatten läckte in till ett par förråd. I övrigt var det endast mindre löpande småreparationer, som trasiga lås och någon tvättmaskin som servades. Totala kostnaderna för reparationer uppgick till ca 25 000 kr (35 000 kr).

Projekt: 2011 blev året då vi äntligen gick i mål med några sedan flera år tillbaka planerade projekt.

Bastun i hus 5 stod klar under mars månad, och medlemmarna fick möjlighet att teckna sig för abonnemang (prenumeration) eller att betala per gång. Detta för att beakta rättvisaspekten, de medlemmar som inte använder bastun, ska heller inte bekosta driften. Nio medlemmar hade under året prenumeration, sammanlagt användes bastun vid 178 tillfällen.

Gymmet blev inrett och klart september -11. Efter en försiktig start tog användandet fart, men då vi inte hade bokningslistor hela perioden finns ingen exakt statistik för året. Vid årsskiftet 2012 slogs avgifterna för gym och bastu ihop, och i skrivande stund har 22 st medlemmar tecknat sig för prenumeration 2012, och bokningslistorna är tätt ifyllda. 2012 års statistik blir spännande!

Uteplatsen framför hus 5 revs redan 2007, men uppbyggandet av en ny har dragit ut på tiden. I år blev det så äntligen av, tack till de medlemmar som hjälpte till. På bilden innan rosorna kom på plats.



Förväntad framtida utveckling

Ekonomi: Styrelsen konstaterar att osäkerheten i omvärlden såväl som i Sverige har ökat. Brf Bagaregården håller därför fast vid sin strategi, att minska beroendet av plötsliga förändringar t e x på räntemarknaden, genom att ha en fortsatt hög amorteringstakt.

2012 sänker vi dock tillfälligt takten något, då vi fokuserar på att ackumulera tillräckligt med kapital inför ommålningen av våra hus 2013. En skuggoffert har tagits in, samt att vi gjort en egen kostnadskalkyl, och utifrån dessa bedömer vi att ommålningen till sin helhet bör kunna gå att utföra med egna pengar. För bästa pris beräknas upphandling ske vintern 2012.

Styrelsen jobbar strategiskt och mycket aktivt med att värna föreningens ekonomiska styrka. Vi tror att detta på sikt kommer att leda till, jämfört med andra föreningar, en klart lägre månadsavgift. De för Bostadsrättsföreningar under 2000-talet mycket goda åren, har vi utnyttjat väl till att förflytta föreningen från ett av räntemarknaden utsatt läge, till dagens starka position där räntekostnaderna är en mycket liten del av vår budget (ca 8 %). Dessutom medför de senaste årens investeringar, att intäkterna ökar, utan att månadsavgifterna har ändrats.

Det är viktigt att förstå att vår strategi gör att avgifterna kan se höga ut relativt vårt resultat. Men alternativet skulle vara att sänka avgifterna nu, och sedan höja dessa i takt med att räntor och driftkostnader ökar. Eftersom merparten av medlemmarna har köpt in sig till nuvarande årsavgift, så väljer vi att utnyttja detta och stärka föreningen framåt. För medlemmarna är det tryggt att veta att när de privata kostnaderna för bolån och annat ökar, så är åtminstone avgiften till föreningen stabil. Vi kommer att bli omsprungna av våra grannföreningar på avgiftssidan, var så säkra.

Underhåll: Husen underhålls kontinuerligt och vi arbetar aktivt med vår underhållsplan. 2012 kommer endast mindre underhållsåtgärder att göras, bl. a ska pergolan delvis byggas om, utemöblerna målas, samt linjemarkeringarna till P-platzerna bättras. Närmsta större underhållsåtgärd är ommålning utvändigt av föreningens fastigheter, vilken är planerad till 2013. Under hösten 2012 kommer nya kulörer att provmålas på delar av våra hus. Allt underhåll och alla projekt som idag finns i plan beräknas att komma kunna utföras för egna pengar (inga nya lån).

Förening: Styrelsen konstaterar glädjande att medlemmarna verkar trivas och att sammanhållningen är god föreningen. Vi får hela tiden fler och fler deltagare på våra städdagar, uppmuntrande och intresserade medlemmar hör av sig både via vår hemsida (mejl) och många stöter på oss "på gången" eller kommer ner till expeditionen och "tjötar" en stund. Det är tillsammans vi skapar Brf Bagaregården och det märks på t.ex. våra försäljningar att många vill dela detta med oss. Intresset är stort, och våra lägenheter värderas högt. Samtidigt är det åtskilliga av de som flyttar härifrån, som säger att de gärna hade stannat om vi bara haft större lägenheter. Det är ett gott betyg, som vi alla ska ta åt oss av!

Styrelsen för 2011 tackar för medlemmarnas förtroende och överlämnar härmed denna årsberättelse.

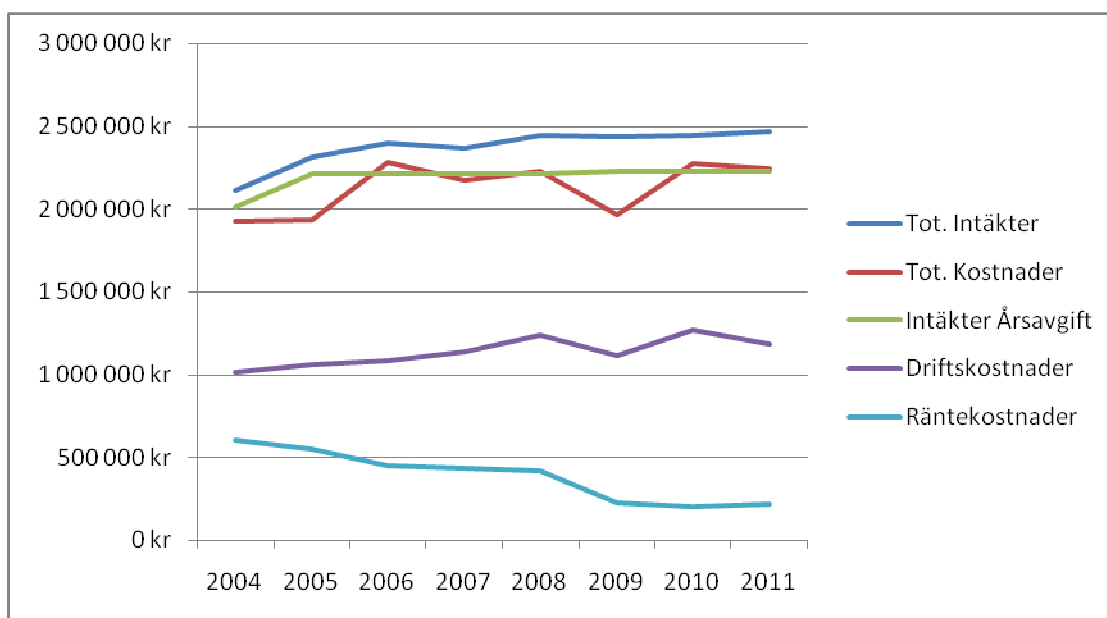
Styrelsearvoden och sammanträdesersättning

<u>Namn</u>	<u>Arvode</u>	<u>Sammanträdesers.</u>	<u>Totalt</u>
Niclas Jonsson	12 000 kr	2 750 kr	14 750 kr
Sofia Belcaid	6 800 kr	2 250 kr	9 050 kr
Géza Pályi	6 000 kr	2 250 kr	8 250 kr
Stefan Moberg	6 000 kr	2 750 kr	8 750 kr
Jon Jonsson	2 200 kr	1 750 kr	3 950 kr
Anna Flygring	1 900 kr	1 250 kr	3 150 kr
Sara Kjällström	800 kr	500 kr	1 300 kr

Total summa 2011: 49 200 kr

Utöver dessa ersättningar har förvaltningsarvode utgått om totalt 24 000 kr och för utförda arbeten 5 000 kr (Bokslut). Internrevisorn avstod ersättning 2011.

Ekonomi översikt



* Vad som ingår i driftskostnader, se not 2 i redovisningen.

Föreningens banklån:

HSB:s Bostadsrättsförening Bagaregården i Göteborg

År	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Skuld (kkr)	11 351	11 089	10 789	10 489	8 192	7 792	6 884	6 384

Nyckeltal

Brf Bagaregården presenterar här några utvalda nyckeltal, som på ett mycket bra sätt visar hur stark eller sårbar en förening är. Vi uppmuntrar intresserade som vill jämföra att göra motsvarande beräkningar för sin egen eller andra föreningar.

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Skuld/m ²	4 490 kr	4 365 kr	3 409 kr	3 243 kr	2 865 kr	2 657 kr
Räntekänslighet ¹	4,50	4,43	3,35	3,21	2,82	2,59
Räntekostnader ²	19 %	18 %	17 %	9 %	8 %	9 %
Uh/Am utrymme ³	35 %	36 %	36 %	45 %	39 %	42 %

Skuld/m², eller "belåningsgrad", är en vanlig jämförelsesiffra i de flesta bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Här betecknas allt under 5 000 kr som mycket bra.

¹ Räntekänslighet (Långfristiga skulder/omsättningen)

"Med så här många procent måste intäkterna öka, för varje procent som räntan går upp på lånen, för att nå samma resultat, allt annat lika." Att ha ett värde under 5, samtidigt som vi kan leverera starka resultat, är mycket bra. Högt värde och stigande räntor = snabbt höjda avgifter.

² Räntekostnader (Räntekostnader/omsättningen)

Egentligen "så här stor del av alla intäkter går till banken". Här är allt under 25 % att beteckna som bra. Jämför gärna med andra föreningar, eller om du vågar, din egen privatekonomi!

³ Underhålls- och amorteringsutrymme (reparationer+Underhåll+Avskrivningar+/-resultat)

Omsättningen

Anger hur stor del av intäkterna som styrelsen "råder över", efter att den nödvändiga driften är betald. Ska täcka fyra olika utgifter: Amorteringar, Reparationer, Underhåll och Investeringar. Föreningar under 25 % är oftast underfinansierade, och kommer inom några få år tvingas till en betydande avgiftshöjning. För en helt nybyggd eller skuldfri förening, räcker det med 10-15 %.

Våra höga Uh/Am siffror är ett resultat av vår strategi, och möjliggör att vi kan reparera, underhålla och investera utan att månadsavgifterna för våra medlemmar påverkas. Vi klarar även stora förändringar på räntemarknaden, med bibehållen avgift.

Förslag till disposition av årets resultat

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan. Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	643 967
Årets resultat	222 515
Totalt	866 482

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	- 228 374
Avsättning till underhållsfond	290 000
Balanserat resultat	804 856
Summa	866 482



Resultatet för föreningens verksamhet under räkneskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkneskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

HSB:s Bostadsrättsförening Bagaregården i Göteborg

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-01-01- 2011-12-31</i>	<i>2010-01-01- 2010-12-31</i>
Nettoomsättning	1	<u>2 464 558</u> 2 464 558	<u>2 438 886</u> 2 438 886
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	2	-1 180 097	-1 266 884
Planerat underhåll		- 228 374	- 186 228
Fastighetsskatt		- 65 616	- 64 416
Avskrivningar	3	<u>- 562 001</u>	<u>- 554 507</u>
Rörelseresultat		428 470	366 852
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter	4	7 088	1 539
Räntekostnader	5	<u>- 213 044</u>	<u>- 201 205</u>
Summa finansiella poster		- 205 955	- 199 666
Årets resultat		<u>222 515</u>	<u>167 186</u>



HSB:s Bostadsrättsförening Bagaregården i Göteborg

Balansräkning

Belopp i kr *Not* *2011-12-31* *2010-12-31*

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	17 847 954	18 039 499
Inventarier och verktyg	7	101 873	142 329
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	-	29 452
		<u>17 949 827</u>	<u>18 211 280</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långsiktiga värdepappersinnehav	9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar 17 950 327 18 211 780

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgiftsdebiteringar		- 444	9 567
Osäker kundfordran		-	- 8 260
Skattefordringar		13 397	14 597
Övriga fordringar (ränta inestående på skattekontot)		279	118
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	<u>103 174</u>	<u>114 964</u>
		116 406	130 986

Kortfristiga placeringar

Kassa och bank	11	585 594	830 879
----------------	----	---------	---------

Summa omsättningstillgångar 702 000 961 865

SUMMA TILLGÅNGAR 18 652 327 19 173 645

HSB:s Bostadsrättsförening Bagaregården i Göteborg

Balansräkning

Belopp i kr *Not* *2011-12-31* *2010-12-31*

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		66 240	66 240
Uppskrivningsfond		9 629 098	9 904 215
Underhållsfond		<u>1 398 806</u>	<u>1 295 034</u>
		11 094 144	11 265 489
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		643 967	305 436
Årets resultat		<u>222 515</u>	<u>167 186</u>
		866 482	472 622
Summa eget kapital		<u>11 960 626</u>	<u>11 738 111</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	<u>6 079 000</u>	<u>6 384 000</u>
		6 079 000	6 384 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	305 000	499 500
Leverantörsskulder		37 471	167 148
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	<u>270 230</u>	<u>384 886</u>
		612 701	1 035 534
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>18 652 327</u>	<u>19 173 645</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
<i>Panter för fastighetslån</i>	<u>11 663 000</u>	<u>11 663 600</u>
Summa	11 663 600	11 663 600

Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
----------------------------	-------------	-------------

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd. Undantag har skett från BFAR 2001:1 "Redovisning av inkomstskatter" då föreningen anser att en mer rättvisande bild av föreningens resultat och ställning därmed uppnås. Se även under "Inkomstskatt".

Byggnader

Avskrivningar sker enligt en 46-årig progressiv plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivningar uppgår till 2,0 % av anskaffningsvärdet.

Uppskrivningsfond

En uppskrivning av byggnaderna har gjorts 2005. Styrelsen har konsulterat Göteborgs Värderingsinstitut som värderat fastigheten till 30 mkr. Utifrån detta har ett lägre värde på 22,5 mkr (75 % av 30 mkr) satts för att gardera sig mot fluktuationer på fastighetsmarknaden. På uppskrivningsvärdet tillämpas en 41-årig rak avskrivningsplan från och med år 2006. Motsvarande belopp överförs från uppskrivningsfond till balanserat resultat.

Ombyggnader

Avskrivning på ombyggnader sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 30 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntade nyttjandeperiod.

Inventarier

Avskrivningar sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas inte för överskott hänförliga till verksamheten. För övriga intäkter är skatten 26,3 % efter avräkning av eventuella skattemässiga ackumulerade underskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 6 487 879 kr (6 494 806 kr).

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
<i>Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</i>		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	35 700	30 050
Sammanträdesersättningar	13 500	16 375
Förvaltningsarvode	24 000	24 000
Revisorsarvode (intern revisor)	-	1 000
Löner utförda arbeten	5 000	13 135
Sociala kostnader	24 301	26 247
Totalt	102 501	110 807

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Årsavgifter	2 229 372	2 229 372
Parkeringshyror	62 460	62 166
Gatuavgifter	11 694	11 564
El lägenheterna	117 852	117 180
Avgifter och panter	23 824	18 604
Altandörrar delbetalningar	10 200	-
Summa	2 455 402	2 438 886
Återvunnen kundförlust	9 156	-
Totalt intäkter	2 464 558	

Not 2 Drift

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Personalkostnader	102 501	110 807
Fastighetsskötsel inkl. snöröjning och lokalvård	253 125	251 122
Reparationer	25 429	34 954
El (inklusive all hushållsel, se not 1)	186 371	201 541
Uppvärmning	285 296	315 817
Vatten och avlopp	67 369	71 669
Sophämtning (inkl 1 st container)	37 583	41 119

HSB:s Bostadsrättsförening Bagaregården i Göteborg

Hyra gatumark (Arrende Sävenäsgatan och extra parkeringar)	59 328	57 751
Fastighetsförsäkring	13 166	12 819
Kabel-TV	49 118	47 607
Kostnader förvaltning och revision	12 344	16 000
Föreningsavgift HSB	20 400	20 400
Redskap, verktyg och inventarier	24 860	28 539
Kontor och gemensamhetslokal	24 031	18 908
Bankkostnader	5 560	4 840
Medlemsaktiviteter, kurser, gåvor	13 616	22 022
Befarade kundförluster	-	8 260
Konstaterade kundförluster	-	2 709
Summa drift	1 180 097	1 266 884

Not 3 Avskrivningar

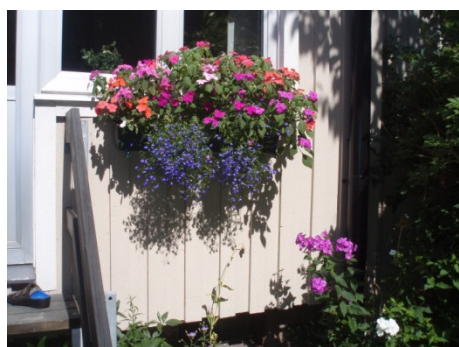
	<i>2011-01-01- 2011-12-31</i>	<i>2010-01-01- 2010-12-31</i>
Byggnader	207 709	200 215
Uppskrivning byggnad	275 117	275 117
Om - och tillbyggnad	38 133	38 133
Markanläggning	586	586
Inventarier	40 456	40 456
Summa	562 001	554 507

Not 4 Ränteintäkter

	<i>2011-01-01- 2011-12-31</i>	<i>2010-01-01- 2010-12-31</i>
Ränteintäkter skattekonto	161	10
Övriga ränteintäkter	6 927	1 529
Summa	7 088	1 539

Not 5 Räntekostnader

	<i>2011-01-01- 2011-12-31</i>	<i>2010-01-01- 2010-12-31</i>
Räntekostnader långfristiga skulder	213 044	201 205
Summa	213 044	201 205



HSB:s Bostadsrättsförening Bagaregården i Göteborg

Not 6 Byggnader och ombyggnader

	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
Ingående anskaffningsvärde	11 166 645	11 166 645
Inköp under året	<u>330 000</u>	<u>-</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 496 645	11 166 645
Ingående uppskrivning	<u>11 279 800</u>	<u>11 279 800</u>
Utgående uppskrivning	11 279 800	11 279 800
Ingående ackumulerade avskrivningar	- 3 218 318	- 2 979 970
– Årets avskrivning enligt plan	- 245 842	- 238 348
Återföring avskrivning försäljning lokal (år 2008)	<u>-</u>	<u>-</u>
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 464 160	- 3 218 318
Ingående ackumulerade avskrivningar på uppskrivning	- 1 375 585	- 1 100 468
Årets avskrivning på uppskrivning	<u>- 275 117</u>	<u>- 275 117</u>
Utgående avskrivning på uppskrivning	-1 650 702	1 375 585
Ingående värde på markanläggning	11 715	11 715
Inköp under året	<u>-</u>	<u>-</u>
Utgående värde markanläggning	11 715	11 715
Ingående ackumulerade avskrivningar	- 1 758	- 1 172
– Årets avskrivningar	<u>- 586</u>	<u>- 586</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 2 344	- 1 758
Mark	177 000	177 000
Bokfört värde	17 847 954	18 039 499
Taxeringsvärde för Bagaregården 26:1:	<i>2011</i>	<i>2010</i>
Byggnader bostäder	18 000 000	18 000 000
Byggnader lokaler	<u>312 000</u>	<u>312 000</u>
	18 312 000	18 312 000
Mark bostäder	10 000 000	10 000 000
Taxeringsvärde totalt	28 312 000	28 312 000

HSB:s Bostadsrättsförening Bagaregården i Göteborg

Not 7 Inventarier

	2011-12-31	2010-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	264 325	179 388
- Utrangeringar	-	- 65 063
- Nyanskaffningar	-	150 000
	264 325	264 325
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	- 121 603	- 146 603
- Utrangeringar	-	65 063
- Årets avskrivningar	- 40 456	- 40 456
	- 162 452	- 121 996
Redovisat värde vid årets slut	101 873	142 329

Not 8 Pågående nyanläggningar

	2011-12-31	2010-12-31
Bastu / Gym projekt:		
- Vid årets början	29 452	28 427
- Nyanskaffningar	444 958	1 025
- Byggnad	- 330 000	-
- Underhåll byggnad invändigt	- 144 410	-
Redovisat värde vid årets slut	0	29 452

Not 9 Aktier, andelar och värdepapper

	2011-12-31	2010-12-31
Långfristiga värdepappersinnehav (1 aktie i HSB Göteborg)	500	500
Redovisat värde vid årets slut	500	500

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Fastighetsförsäkring (helår)	-	13 166
Fastighetsskötsel och städ (kvartal 1)	57 587	57 268
Förvaltningsprogram (mjukvara) årsavgift	3 688	3 688
Arrende Sävenäsgatan (helår)	26 945	26 270
Kabel-TV (kvartal 1)	12 510	12 118
Bredbandsavgift januari	284	294
Parkeringshyror extraparkeringar januari	2 160	2 160
Summa förutbetalda kostnader	103 174	114 964
Upplupna intäkter	-	-

HSB:s Bostadsrättsförening Bagaregården i Göteborg

Totalt	103 174	114 964
---------------	----------------	----------------

Not 11 Kassa och bank

	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
Bank	509 656	763 875
Plusgiro	61 727	61 444
Handkassa (Bankkortskonto)	<u>14 211</u>	<u>5 560</u>
	585 594	830 879

Not 12 Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Uppskrivn. fond</i>	<i>Underhålls-fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	66 240	9 904 215	1 295 034	305 436	167 186
Vinstdisposition enl. stämma			103 772	63 414	- 167 186
Omföring uppskrivningsfond		- 275 117		275 117	
Årets resultat					<u>222 515</u>
Vid årets slut	66 240	9 629 098	1 398 806	643 967	222 515

Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut

<i>Låneinstitut</i>	<i>Lånenummer</i>	<i>Ränta</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års Amortering</i>
SEB Bolån	23 698 129	Rörlig		1 529 000	125 000
SEB Bolån	32 614 043	3,12 %	2014-09-20	1 492 500	30 000
Statshypotek	125 357 533 086	3,50 %	2015-09-01	<u>3 362 500</u>	<u>150 000</u>
				6 384 000	305 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 6 079 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 3 700 000

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	<u>305 000</u>	<u>499 500</u>
	305 000	499 500

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

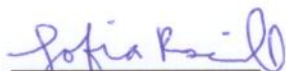
	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
Upplupna räntekostnader	12 491	13 972
Övriga upplupna kostnader	78 787	189 223
Förutbetalda hyror och avgifter	<u>178 952</u>	<u>181 691</u>
	270 230	384 886

Underskrifter

²⁸
Göteborg / 2 2012



Niclas Jonsson



Sofia Belcaid



Géza Pályi



Stefan Moberg



Lars-Åke Skystedt

Min revisionsberättelse har den ⁵/₄ 2012 avgivits beträffande denna årsredovisning



Peter Erixzon
Auktoriserad revisor



Bengt Thor
Intern revisor

PETER ERIXZON REVISIONSBYRÅ AB

Auktoriserad Revisor – Ledamot i FAR

Revisionsberättelse

Till årsstämman i HSB Bostadsrättsförening Bagaregården i Göteborg
Organisationsnummer 757200-9418

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB Bostadsrättsförening Bagaregården i Göteborg för räkenskapsåret 2011. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Mölnadal den 5 april 2012


Peter Erixzon
Auktoriserad revisor


Bengt Thor
Av föreningen vald revisor